

# 東京都

Your Life First

出刊日期：108年5月7日  
電話：02-2393-3766  
傳真：02-2393-3778  
客服專線：0800-231-965  
地址：台北市忠孝東路一段55號3樓  
網站：www.tokyonet.com.tw

## 對於次世代之期待

吉田董事長的話

本人將於2019年5月1日卸任董事長一職，自2011年5月到任起，能夠順利完成這8年間的職務，皆有賴公司全體同仁的協力及體諒。在這裡向各位同仁致上誠摯的謝意。

於卸任這一刻，我期許東京都保全今後能夠克服業界的變化及苦難，持續在台灣管理業界的No.1道路上發光發熱，並不間斷地提供住戶安全、安心的服務。我深信，東京都保全絕對能做得好。

東京都保全於今年度迎來創立第25周年，在變化快速的時代中，一個企業能營運25年，而且維持業界No.1實力，我認為足以引以為傲。不過，希望各位不要忘記，這都多虧了從公司創立初期起，公司前輩們與顧客持續建立的信賴關係，以及公司「獨立自主與相互扶持」的企業風格。

雖然無法想像今後時代將會如何變化，我相信，只要東京都保全的每一位同仁皆能持續成長，培養獨立自主的專業職能，並與夥伴們相互扶持，無論遇到任何變化及困難，東京都保全都能夠身為業界No.1領頭羊，持續奔跑。

長年的董事長任務雖然要在此劃下休止符了，我期許各位能於新時代勇往直前，也向公司同仁及次世代同仁獻上深深的祝福。以上就是我身為董事長，想傳達給各位的最後一段訊息。

非常感謝各位同仁一直以來的照顧，我會期待著各位的未來。

以上



## 奧田實董事長簡歷 姓名：奧田實 年齡：58歲

1960年8月11日 誕生	2017年6月 本公司理事
1984年4月 東洋信託銀行株式会社(現三菱UFJ信託銀行株式会社)入行	2018年4月 本公司經營企劃部長兼系統企劃部長
2005年9月 日本Shareholder Services株式會社董事社長	2018年4月 東京都保全股份有限公司董事
2008年6月 三菱UFJ信託銀行株式會社營業開發部長	2018年6月 本公司執行董事經營企劃部長兼系統企劃部長
2011年6月 三菱UFJ信託銀行株式會社董事不動產信託部長	2019年5月 東京都保全股份有限公司董事長
2014年6月 日本Master Trust信託銀行株式會社常務董事	

## 108年度董事會暨股東常會

財務部 龍慧如 副理

本公司107年度董事會及股東常會於108年4月10日上午，假臺北總公司會議室召開，由吉田裕幸董事長主持，NIHON HOUSING 株式會社小佐野會長亦親自與會。

董事會及股東常會由林錫勳總經理提報107年度經營環境、財務決算狀況，以及108年度重要工作計劃及營運計劃，107年度財務決算表冊亦獲得出席股東承認。

會中，吉田董事長感謝大家這一年來的辛苦付出，才能有今日的成果，雖將於5月卸下董事長職位，期許「東京都」在面對未來變化快速市場，仍持續努力維持業界第一的地位，今年「東京都」即將邁向創立25週年這值得紀念的日子，後續仍會以董事身分與各位共同努力。

新任董事長奧田實表示，台灣營收是僅次於總社為集團內排名第二大事業體，NIHON HOUSING在日本公寓管理為業界第一名，而「東京都」在台灣市場也是業界第一名，身上背負二個業界第一名的重任，在日本擔任經營企劃部部長職務，同時擔任台灣東京都董事長，希望不辜負這二個第一名的期望，能穩居業界龍頭地位。

小佐野會長在會中也感謝經營團隊的努力，台灣經營績效愈來愈好，年度目標皆能順利達成，最後勉勵維持物業管理品質與良好的人員管理。本年度董事會暨股東常會順利召開完成。



▲(由左至右依序) 沢井重伸副總、林錫勳總經理、吉田裕幸董事長、奧田實董事長、張小月董事長、黃國瑞秘書處處長、黃振炳秘書處科長、林杰秘書處專員、朱原華經理



◀(左圖)奧田實董事長與張小月董事長交換紀念品

▶(右圖)吉田裕幸董事長與張小月董事長交換紀念品

## 東京都董事長與海基會董事長會面

108年4月12日10時吉田董事長、奧田董事、林總經理、沢井副總經理拜會海基會，由海基會張小月董事長親自接待，張董事長對本公司經營海基會大樓三年期間，服務滿意度頗受同仁好評，請持續保持精進；另對日本公司成立60年(東京都物業管理機構成立25年)表達欽佩與祝福；會中談及努力密集行業、外勞政策等方案，雙方互動熱絡，會後並交換紀念品，圓滿達成任務。

事業三部 朱原華經理



▲第一季勞資會議暨勞工安全管理會議

## 東京都物業管理機構 聯合型勞資及勞安會議

108年3月15日，公司依法召開東京都保全、東京都公寓、東京都環保及眾鼎機電第一季勞資會議，會議中針對員工出勤紀錄線上打卡運用說明、執行職務遭受不法侵害預防計畫宣導及具體作為，並同時召開聯合勞工安全衛生管理會議，宣導保障勞工安全與健康之目的所必要做的各項管理事宜，並做好勞工的照顧及保護工作，會議在和諧的氣氛中辦理完成。

人力資源部

## 一〇八年度部門理級及科級晉升名單

人力資源部

理 級		科 級		
部門	姓名	現職職稱	晉升職務	
事業一部	王正中	襄理	副理	
事業六部	曾穎章	襄理	副理	
高雄事業部	謝忠達	副理	經理	
機電部	林志中	襄理	副理	
環保部	蘇坤宏	副理	經理	
台北事業二部	業務科 蔡文森	主任	副科長	
台北事業四部	管服科 紀文賢	主任	副科長	
台北事業五部	管服科 黃文宏	主任	副科長	
台北事業六部	行政科 黃綺婷	主任 (行政科主管)	副科長 (行政科主管)	
台北事業六部	管服科 郭韋寬	主任	副科長 (管服科主管)	
北淡事業部	管服科 王駿銘	副科長	副科長 (管服科主管)	
桃園事業部	行政科 吳美娟	主任	副科長	
新竹營業處	業務科 詹惠光	主任	副科長	
台南事業部	管服科 呂壹德	副科長 (管服科主管)	科長 (管服科主管)	
台南事業部	業務科 張哲嘉	主任	副科長	
台南事業部	行政科 陳慧玲	主任	副科長 (行政科主管)	
環保部	技勤科 鍾嘉鈴	主任	副科長	
環保部	行政科 林芷蘭	主任	副科長	
社區行政部	幕僚 涂佳伶	主任級專員	副科長級專員	
資產管理處	幕僚 賀有嶸	主任級專員	副科長級專員	



## 守護生命 搶救5分鐘暨南山廣場安管人員「CPR+AED 證照班」教育訓練

管推部 魏汝珊

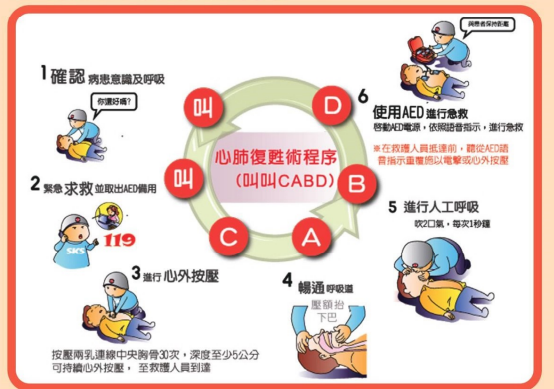
### 什麼是AED

AED (Automated External Defibrillator) 是「自動體外心臟去顫器」。AED是針對病患心臟發生心室纖維顫動，導致喪失輸送血液壓縮功能時，利用電擊行為，使心臟恢復正常跳動頻率的醫療設備。同時，只有病患在無意識、呼吸停止、心臟循環停止的狀態下才使用AED，使用過程中應避免移動病患。

現在全球各國越來越多重要公共場所，例如：國際機場、高樓層大樓、政府部門、大型活動舉辦場所等，均被要求裝置AED設備。同時，我國政府也大力促使民間企業在重要地點放置AED，當醫療人員無法立即抵達現場之前，能透過AED實施緊急醫療救護程序，保有挽救生命的重要關鍵機會。

### 黃金5分鐘

當病患從發生心室顫動的瞬間開始，每經過1分鐘，病患急救存活成功率就下降10%，如何及早實施人命救助措施，成了生死分隔的關鍵因素。因此，在適當的地點放置AED，讓一般民眾快速取得使用，能有效提高院外心臟驟停病患的生存率。



### 南山廣場安管人員「CPR+AED 證照班」教育訓練

時間：108年3月14日 地點：台北南山廣場大樓

台北南山廣場大樓21名安管員進行CPR+AED教育訓練，講師為台灣AED推廣教育協會楊嘉俊理事長。藉由兩小時課程，讓現場安管人員了解如何操作AED及執行CPR進行急救，並於課後直接進行考試取得證照。

舉辦CPR+AED教育訓練，是要提升安管員緊急應變能力，從成人到幼兒，取得證照的安管員都能立即為身邊需要的人進行急救，把握黃金5分鐘。



### 第一季企劃教育訓練提升職能學習行銷策略

研發部 黃俐雅副科長



本季全台企劃教育訓練於03/08舉辦，共12位同仁與會出席。

會議的展開無非是訓練企劃職能，為了能夠與社區緊密連結，更要舉辦社區活動，善用公共空間規劃課程外，甚至是到第一線親自觀察，針對不同屬性的社區，提出適合且可執行的專案。

因此課程重點學會行銷策略的行銷4P即是每位企劃同仁應備的基本要素。

**1. Product (產品)：**目標市場的產品是什麼、必須要思考目標是誰、產品特色、市場上商品的差異化、品牌知名度等。

**2. Place (地點)：**銷售的地點、在哪買的到、如何配送才能到消費者手中。

**3. Price (價格)：**定位產品、銷售場域，就可以定價，然而定價不單只是數字，必須考量利潤、供給、需求、目標消費者對價格是否敏感。

**4. Promotion (促銷)：**促銷策略的訂定，運用哪些管道、工具宣傳才能接觸到消費者，商品是否為獨家組合、包裝、甚至是季節限定的價格。都是影響成功的要素。

以上重點都是可應用到各企劃現行職能，甚至是舉辦活動如何集結動員到社區、成本的管控，人力的配置等，有了這層的基本概念期望企劃同仁實際運用在職能上，於職場上展現出執行與策劃的能力。

### 108年度北區第一梯基礎班訓練結訓心得分享

敦南山林 陳文靜

現今社會日趨進步及多元化，不同的社區有不同的特色，社區住戶需求以及需要改善的問題也不盡相同，但相同的是住戶對於生活品質、便利、舒適性等極為重視。因此，如何經營社區、隨時保有專業知識以及吸取不同經驗是必須的。

課程規劃為社區系統的相關實作、管理社區時所需的各項技能和規範以及相關作業要領。這些其中社區的帳務系統以及如何召開社區各項會議，內容雖然是時常會碰到的以及運行著，但是透過這樣的研習機會能夠更加深入印象，並且更能靈活運用。社區的安全也是很重的一環，不論是天災或是人為都應要小心防範。時常巡視社區內的各項設施，注意維持正常運作，隨時回報管委會提出維修等處理程序，重大異常向公司提報。

法務課程對公寓大廈條例解釋深入淺出著實受用，尤其遇社區爭議事件時，除可以電話諮詢方式諮詢，亦可在本次教育訓練獲得解答，更可汲取其他同仁社區實務案例分享累積更多的經驗值。

課程上的專業知識以及每一位講師活潑生動的分享方式都讓我學習到很多。同仁們能夠在課後休息時間彼此分享實務上的經驗，實為難得。再次感謝公司給予此次機會充實自己，未來將繼續盡心完成自己的使命。

### 基礎班榮譽榜

名次	部門	案場名稱	姓名	職稱
第一名	事業五部	香樹巴黎	楊水萱	副主任
第二名	桃園事業部	美活市	唐如堂	管理組長
第三名	事業四部	太子大第	游志淵	副主任

### 108年度「專題研討」教育訓練-勞動事件對勞資關係之衝擊

經營企劃部 林鼎昇



#### 陳業鑫律師介紹勞動事件法

在4月23日，本公司舉辦專題研討——勞動事件對勞資關係之衝擊，邀請陳業鑫律師演講，強化公司同仁們的職能。

講師擔任過臺北市勞動局局長(2010~2014)、高雄地方法院法官，現職除律師外，尚擔任台北律師公會勞動法委員會主任委員。

立法院於2018年11月9日三讀通過「勞動事件法」，總統於12月5日公布，預計於2019年12月5日生效。其對於勞資關係的衝擊有勞資爭議範圍擴大、種類增多；勞工、雇主義擴大；勞動調解程序重要性大幅提昇；工資及工時推定條款；法院審理勞動事件，得審酌主管機關提供公務資訊等。

企業勞動法令遵循的挑戰面臨人資管理部門須充實勞動法知識，勞資爭議風險可能升高，底薪、津貼與各項給付及工時管理等議題應時時檢視，調解程序(含行政機關調解)重要性大幅提高。

#### 建立專業、迅速而便利的勞動事件特別程序

- 1 專業的審理  
設立勞動專業法庭。
- 2 擴大勞動事件的範圍  
納入建教生與建教合作機構、求職者與招募者間等所生爭議。
- 3 組成勞動調解委員會  
由法官1人與勞資專家之調解委員2人，共同進行調解。
- 4 減少勞工的訴訟障礙  
勞工可以在勞務提供地法院起訴；減輕勞工繳納費用之負擔及舉證之責任。
- 5 迅速的程序  
勞動調解於三次內結核，勞動訴訟以一次辯論結核為原則。
- 6 強化紛爭統一解決的功能  
讓本於同一原因事實有共同利益之勞工，可以併案請求，紛爭一起解決。
- 7 即時有效的權利保全  
減輕勞工聲請保全處分的釋明義務與提供擔保的責任。

演講中亦介紹請假程序的實務見解，雇主審核請假權利，提供有關國定假日調移主管機關與法院之見解。豐富的學養和人生經驗讓他信手拈來，妙語無數，三個小時的演講座無虛席，座談會最後就在歡樂的氣氛下圓滿落幕。

## 全面拓展公共住宅物業管理的專業服務市場



經營企劃部 顏世禮協理

政府為滿足民眾的居住需求，2016年起計畫在8年內於全台規劃與興建20萬戶「社會住宅」的目標，各直轄市(台北市、新北市、桃園市、台中市等)積極配合推動，「社會住宅」已成為中央與地方政府最核心的住宅政策，政府除修正《住宅法》以配合住宅政策的推動外，更通過《租賃住宅市場發展及管理條例》以健全住宅租賃市場；各地方政府在推動社會住宅政策的同時，亦整合智慧建築、租賃管理及高齡長照等政策。

各地方政府興建的「社會住宅」已相繼竣工出租使用，「社會住宅」物業設施維運管理已是政府必需長期負擔的工作任務；「社會住宅」具有其專屬性的維運管理需求，管理模式及法律規範，與一般區分所權的公寓大廈有很大的差別；「社會住宅」所有權屬於政府的單一業主，全部為租賃住戶使用者，除共用空間環境及設施設備的管理維護外，尚包括協辦租賃管理作業、租戶專用部分的修繕服務、30%弱勢社群的關懷及生活服務等業務，各地方政府目前均以專業委外管理模式執行社會住宅物業管理的相關業務。

東京都物管機構及關係企業京陽物管公司，至今受託經管的公共住宅包括國家住宅及都市更新中心的林口世大運選手村社會住宅；新北市的板橋浮洲合宜住宅、三重青年社會住宅、中和青年社會住宅等；台北市的興隆D1區公共住宅暨文德、港墘站、龍山寺站、小碧潭站、臺北橋站公共住宅戶等；台中市的大里正社會住宅；原民會的花東新村；公共住宅經管戶數已逾萬戶，未來將以累積經管公共住宅的專業經驗，拓展公共住宅物業管理的市場，以擴大公司經管物業類型的範疇。此外，社會住宅的包租代管業務，為政府鼓勵民間釋出閒置資產出租的專案，自2018年實施為期三年的社會住宅包租代管試辦計畫，公司亦已取得社會住宅包租代管廠商資格，並於今年度啟動包租代管業務，全面開拓公營住宅的物業管理及賃租管理市場，以推動公司經營的長期發展。

板橋浮洲  
合宜住宅三重  
青年社會住宅

中和青年住宅

林口世大運  
選手村社會住宅

花東新村

## 108年度東京都碩士論文獎助 申請辦法已於官網公告

經營企劃部 林鼎晃

東京都物業管理機構每年舉辦「物業管理趨勢論壇暨論文獎助活動」，今年將邁入第15年，過去已贊助140位學子。鼓勵國內大專院校相關系所碩士班研究生，重視物業管理服務相關議題，108年度學術論文獎助學金申請辦法已公告於東京都網站上，報名時間自即日起至108年6月30日止。

由內政部建築研究所指導，中華民國住宅學會、台灣物業管理學會及台灣物業設施管理協會共同主辦，由國立臺北大學不動產與城鄉環境學系執行。

特別注意申請獎助的論文研究主題，須屬於物業管理(設施與環境維護、生活與商業服務、資產營運與管理)範疇，且有關之理論發展、實務探討、運作模式、發展策略與個案研究，歡迎符合研究議題與資格的碩士研究生前來申請！



### 108年度東京都 學術論文獎助學金申請辦法公告

相關申請辦法與報名表下載，請見東京都物業管理機構官方網站活動專區：  
<http://www.tokyonet.com.tw>或掃QR Code前往了解：



報名	即日起至108年6月30日
論文成果繳交	108年7月31日前
審查結果	108年9月底前
論文發表會	預訂於108年10-11月



業務查檢會議

## 日本總社3/13~3/15業務查檢彙報

風險控制中心 業務監查室 周文亞副理

此次查檢確認公司各項業務運作正常，另分享總社現況(-)總社與海外子公司營收日圓①總社844億②東京都91億③伊聖(大型修繕公司)41億④大連豪之英35億⑤新加坡34億(-)響應政府政策①107年10月起縮減上班時間，由8小時(08:30~17:30)調整為7.5小時(09:00~17:30)，期「減少勞動時間，促進消費」②107年6月15日頒佈「民泊法」，期運用民間住宅緩解「奧運期間」遊客住宿問題，若集合式住宅之管委會(住戶)不願意，需載入住戶規約，非僅列入會議記錄或口頭提報(=)總社去(107)年成立60周年，同時表揚20年以上資深員工(四因「新日本有限責任監查法人」服務的客戶發生問題，故要求增加更細部的查檢報告，雖耗時耗力，仍期避免類案再發生。

佐野室長與樋口調查役此行參訪「京陽」經管之林口社會住宅，室長對於現場設置「訪視員」極為肯定，並告知，增加對住戶的關切及協助，是另種「社會責任」展現，同時也樂見「京陽」朝正向發展。

總經理於啟始會議時，說明公司目前面臨內外部經營環境問題，也感謝對業務監查室建議及提醒事項；另回應(-)「企業社會責任」乙事，近年證交所研擬將該項列為「公司上市上櫃」審查項目，也是「社會住宅」徵選物管公司的評選項目；而「天下雜誌」每年都會公布成績，有助企業形象及商譽提昇，「東京都」未曾缺席，如「論文獎助」自94年至今已辦理13年，並持續中(-)今年會將「業務查檢」成效評核，納入績效獎金評量項目(=)未來仍持續致力風險控管及降低損害方向努力。鄭副總回應，總社「系統改版」以「擇期上線，先用再修正」的方式終止不確定性乙事，會參考，感謝日本業務監查室經驗分享。

## 社會企業責任報導-以色列經濟文化辦事處Asher Yarde(游亞旭)處長來訪 感謝東京都採購SINDYANNA OF GALILEE商品支持世界平等共好理念

營運中心 程欣恬副科長

東京都創立25年至今，長期致力於企業社會責任。今年度端午節員工禮盒專案，在合作廠商「厚生市集」介紹下，採購以色列與阿拉伯婦女組成SINDYANNA OF GALILEE非營利組織禮盒。對此，駐台北以色列經濟文化辦事處Asher Yarde(游亞旭)處長、SERT(社會福祉及社會企業公義信託循環基金)諮詢委員馮燕以及厚生市集張駿極總經理特於4月22日至東京都總公司拜訪並表達感謝之意。

以色列Asher Yarde處長表示，此次與東京都的合作，具有四大深層意義：

**一、推廣以國在地高品質農產：**以色列橄欖油及紅酒高品質譽世聞名，在台灣卻鮮為人知。本次合作將能使以色列優質商品推廣至台灣終端消費者，讓台灣人也品嚐以國優質農產。

**二、女性賦權支持以阿婦女就業：**以色列雖於1969年便有第一位女性總理，但國內就業仍未能達到性別平等的境界。SINDYANNA OF GALILEE創造女性就業機會，讓當地婦女可用自己的力量改善個人及家庭生活，提升社會地位。

**三、用信任促進以阿平等共存的族群融合：**以色列與阿拉伯在歷史上可謂世仇，本次商品卻是由兩大族群共同產出和平之物，在種族合作議題上深具意義。

**四、以行動支持公平貿易與社會企業：**SINDYANNA OF GALILEE與當地弱勢的阿拉伯農民緊密合作，且將銷售利潤回饋給生產者，有穩定收入進而改善生活品質。而台灣SERT能整合遠在地球另一端的社會



▲駐台北以色列經濟文化辦事處Asher Yarde(游亞旭)處長(左五)、SERT(社會福祉及社會企業公義信託循環基金)諮詢委員馮燕(左三)、厚生市集張駿極總經理(左二)。

企業商品，推廣到台灣通路市場，並獲得東京都公司支持，不但幫助在地弱勢就業，也透過貿易建立友好關係。

Asher Yarde處長認為，這次以阿生產商品，透過台灣社企組織及電商平台，推薦給台灣日商採用，是很有意義的跨國合作，充分實現和平互助地球村願景。

東京都期望能透過此次異業合作拋磚引玉，由公司員工延伸至經管現場認識「社企商品」，一同支持世界平等共好的理念，並持續實現東京都經營理念：善盡企業責任，共享經營成果。

### 事業五部春酒活動

▼活動氣氛熱烈



▲彭建忠副理主持

事業五部 唐麗鳳科長

事業五部睽違七年的春酒活動，在春暖花開的日子裡舉辦，首先謝謝胡資深副總、營運部徐襄理及經企部亞倩一同參加，這次餐會，活動規劃擺脫單純吃飯，我們請參加人員各自準備一份禮物及拍賣品，在餐會上大家用摸彩的方式人人有獎，也在部長的叫賣聲中把大家提供的拍賣物品一一全數售出，在餐會結束後大家領取部門為大家準備的刮刮樂，預祝大家人人中大獎，豬年諸事大吉。

### 高雄事業部緊急救護教育訓練

高雄事業部 朱詩婷科長

根據衛生福利部近年國人十大死因統計，心臟疾病及事故傷害高居十大死因的前幾名。發生心臟病、溺水、車禍、高血壓、觸電、氣體中毒、藥物中毒、異物堵塞呼吸道等意外或疾病時，患者的心跳與呼吸可能停止，若未立即處理，短短四分鐘內就會



▲實際演練

因腦部缺氧而受損，超過十分鐘將可能導致患者腦死，其心肺功能也將隨之喪失。

傷病患的存活是和時間和死神的賽跑，從心跳停止那一刻開始計算，每過一分鐘，患者的存活率就會下降7%到10%，然而，如果在心跳停止時接受CPR與AED急救步驟，每分鐘存活率下降的程度就會減半，患者因而有機會撐到專業醫護人員前來，避免遺憾發生。

事業部與高雄市消防局及長庚醫院三方合作於108年3月28日下午13:30-17:30時於高雄市長庚醫院臨床訓練中心2樓舉辦「緊急救護教育訓練課程」，本次課程共計28位同仁參與受訓，並經測驗後順利取得證照，為AED全民教育加入服務新血。

### 麗寶世紀館秘書教育訓練

訓練處

近年來業主需求日趨多元，秘書服務為東京都擅長項目之一，本公司提供各式客製化服務，包含：文書作業、帳務處理、餐飲、影視娛樂...等多元內容。對於新進秘書定期實施專業美妝、儀容、電話禮儀等訓練，展現優雅之應對、接待技巧；並且，不定期舉辦進階班秘書課程，強化秘書職能。為快速回應各種高端秘書服務需求，總公司今年特別延攬甫自日籍航空公司退休之副座艙長，傳授最經典之日式服務，使社區倍增尊榮。

